

Die

STADT ZIRNDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Weiher“ im Ortsteil Weiherhof

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.Nrn. 636, 637, 638, 638/1, 638/2, 640/2, 640/3, 640/4, 640/8, 640/9, 640/10, 640/21, 640/25, 644/2, 644/4, 644/5, 644/6, 644/24, 645, 645/6, 645/20 und 645/21, jeweils Gemarkung Bronnamberg.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
 - Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
 - Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB mit Ausnahme von Elektroladestation für die E-Mobilität

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Abweichung von den festgesetzten Grundflächenzahlen
Bei Hausgruppen ist für Reihenmittelhäuser eine max. GRZ von 0,6 je Grundstücksparzelle zulässig, soweit in der Addition aller für die Hausgruppe relevanten Grundstücke die gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ eingehalten ist.
- 3.3 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse bzw. max. III [drei] Vollgeschosse festgesetzt.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.

- 4.2 Im Bereich WA 1 sind bei mit III Vollgeschossen und Flachdach errichteten Gebäuden die Außenwände des dritten Vollgeschosses mit Ausnahme des Erschließungskerns (Treppenhaus) um mind. 1,00 m von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Brüstungen gelten nicht als Außenwand im Sinne der vorstehenden Festsetzung.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Terrassen mit/ohne Überdachung und Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden.

§ 5 – Flächen für die Wasserwirtschaft

- 5.1 Eingriffe in die bestehenden Weiheranlagen im Plangebiet sind nur zulässig, soweit hierdurch das bestehende Wasservolumen des jeweiligen Weihers nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder vor Ort durch Erweiterung an andere Stelle volumengleich ausgeglichen werden kann.

Hinweis: Veränderungen eines bestehenden Weihers bedürfen eines gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens

§ 6 – Grünordnung

6.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sowie nicht begrünte Steingärten sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

6.2 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäume und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäumen, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahme regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SBB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*
- *Baumpflegemaßnahmen: Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.*

6.3 Bestehende Weiheranlagen

Die bestehenden Weiheranlagen sind in ihrem naturnahen Zustand zu pflegen und vorrangig zu erhalten. Umbauten sind nur entsprechend der Vorgaben der Ziffer 5.1 zulässig.

Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) der Weiher ist auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz von Amphibien dürfen keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (16.02 – 30.09.) durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Einfassungen der Weiher sind vorrangig als Böschungen auszuführen und auf Mauer- oder Wandelemente zu verzichten.

6.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Be-pflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Offene Baugruben sind abzudecken oder mit einer Ausstiegshilfe für Kleintiere auszustatten.
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Erforderliche Außenbeleuchtungen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine ökologische Baubegleitung im Bereich der Weihergrundstücke durchzuführen und die entsprechend zu dokumentieren.

Hinweis: Soweit artenschutzrechtliche Belange nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden können, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vor Baufeldfreimachung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und deren Ergebnis zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 7 – Dachgestaltung

7.1 Im Plangebiet sind Gebäude mit Flachdach und Satteldach sowie dessen Abwandlungen in Form von Walm- und Krüppelwalmdach sowie Zeltdach zulässig.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, Dachterrassen und Dachloggien u.Ä. belegt sind. Für Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Für eine Anrechnung des Gründachs als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

7.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in Abhängigkeit der Dachform flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet werden oder in die Dachfläche integriert sein. Bei

Gebäuden mit Flachdach ist auch eine Aufständering zulässig. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Module wird auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständering bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständering, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird.

§ 8 – Garagen und Stellplätze

- 8.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf in aktueller Fassung zu erfolgen.
- 8.2 Stellplätze und Zufahrten sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

§ 9 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO
Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Einzelgröße vom max. 30,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 50,00 m² zulässig.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Bei Hausgruppen ohne Realteilung gelten die Maßgaben über die zulässigen Nebenanlagen je eingetragenem Sondereigentum an der Wohneigentumsgemeinschaft. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Weiher“ in der Fassung vom 15.12.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Stadtbauamtes der Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Zirndorf <http://www.zirndorf.de> eingesehen oder telefonisch unter 0911- 9600-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Weiher“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 15.12.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt Heilsbronn, den 26.05.2025
zuletzt geändert: 15.12.2025

Zirndorf, den 13.01.2026

gez.

gez.

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
1. Bürgermeister

